



LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET LE LOGEMENT : EXPLORATION EN BANLIEUE

PAR ODILE LÉGARÉ

CONTEXTE

Depuis bien des années, le vieillissement de la population préoccupe chercheurs, analystes et décideurs. Sur la place publique, le sujet est souvent abordé sous l'angle du Québec dans son ensemble. Le présent article se veut une exploration du thème du vieillissement de la population dans les banlieues, spécifiquement dans celles des régions métropolitaines de recensement (RMR) de Montréal et de Québec. Après un survol de la littérature, il illustrera sommairement l'évolution démographique, jusqu'en 2031, des personnes âgées de 65 ans et plus selon le caractère central ou suburbain des territoires considérés. Le concept de banlieue sera mis en relation avec la question de l'importance croissante, à compter de cette année, des *baby-boomers* (nés entre 1946 et 1966) dans le groupe des aînés. Enfin, nous rappellerons quelques conclusions de travaux antérieurs sur l'habitat et le milieu de vie des aînés en banlieue.

QUELQUES CONJECTURES ET PRÉOCCUPATIONS D'ACTUALITÉ : LE MARCHÉ DU LOGEMENT

La démographie, en particulier la formation de ménages, est déterminante pour établir les prévisions à long terme du marché du logement. Dans ses dernières prévisions sur la population¹, l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) prévoit une diminution du rythme de formation des ménages au cours des prochaines années. Alors qu'elle était en moyenne de 44 000 ménages par année durant la période comprise entre 2006 et 2011, la formation de ménages diminuerait de moitié pour la période de 2026 à 2031.

1. Lacroix, C. et D. André, « Évolution démographique et le logement au Québec : rétrospective 1991-2006 et perspectives 2006-2056 », Institut de la statistique du Québec, rapport préliminaire de mai 2010 réalisé pour la Société d'habitation du Québec.

Selon une analyse prospective du marché du logement réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement² (SCHL), la construction résidentielle sera de moins en moins nécessaire pour répondre à la demande des ménages québécois d'ici 2031. En effet, les acheteurs se tourneront davantage vers le secteur de la revente pour trouver un logement. Le bulletin *Habitation Québec* de l'automne 2010³ se faisait l'écho de ces résultats en spécifiant que la maison individuelle serait certainement le créneau du marché le plus affecté par cette réduction dans le secteur de la construction résidentielle. Cependant, grâce à la vigueur de la rénovation résidentielle qui accompagne le secteur de la revente, les investissements en habitation demeureront importants et permettront de soutenir les emplois y afférents.

Ces résultats d'analyse, établis pour l'ensemble du Québec, varieront selon les territoires considérés. En effet, le logement est un bien fixe et, à cet égard, l'analyse de la demande et de l'offre doit se faire à l'échelle de territoires de navettage, c'est-à-dire en tenant compte de la distance parcourue quotidiennement entre la résidence et les activités habituelles comme le travail. Le marché du logement dépend donc de dynamiques et de paramètres locaux : démographie, marché de l'emploi, aménagement du territoire, incluant infrastructures et équipements de transport, etc.

Toujours selon l'analyse de la SCHL, les aînés des RMR de Montréal et de Québec seraient en moyenne moins enclins à vendre leur habitation que les aînés de l'ensemble du Québec. Ces résultats sont établis sur la base de comportements par groupe d'âge depuis 1996. Ils laisseraient entrevoir une préférence marquée des aînés des régions métropolitaines de Montréal et de Québec à vieillir dans leur logement. On peut se demander si les conditions actuelles de logement et d'aménagement du milieu de vie de ces ménages, auxquels appartiennent des personnes qui approchent l'âge de 65 ans, seront appropriées pour des personnes vieillissantes.

Par ailleurs, certains observateurs et analystes s'inquiètent de l'équilibre futur des marchés de l'habitation et des prix de l'immobilier résidentiel. Le Rendez-vous de l'habitation, organisé par la SHQ en octobre 2010, a été l'occasion d'entendre quelques-uns d'entre eux⁴.

À la lumière d'études de cas menées à l'échelle régionale et métropolitaine, l'urbaniste Daniel Gill⁵ perçoit le risque d'un effacement du marché de l'habitation au tournant de 2020 alors que les personnes de 50 ans et plus tenteront de quitter leur maison pour se tourner vers des formules d'habitation à densité plus élevée en banlieue. Il reprend ainsi sa thèse exposée en 2006⁶ concernant la trajectoire résidentielle des *baby-boomers* montréalais. Pour lui, la période qui s'amorce est celle de la réorganisation de la banlieue.

De son côté, le sociologue Dominique Morin décrit l'évolution en mosaïque, plutôt qu'en couronne, des banlieues de la région de Québec depuis le début du *baby-boom*. Avec les données du recensement de 2006, il actualise les résultats de travaux publiés en 2003 dans le cadre du projet *La banlieue revisitée*⁷. « Les aînés sont en plus forte concentration dans les secteurs de bungalows que dans les secteurs où la majorité des ménages résident en appartement. » Selon Dominique Morin, il s'agit de propriétaires qui souhaitent vieillir en banlieue, ce qui suppose une autonomie complète de plus en plus difficile à conserver compte tenu des grandes distances à parcourir pour faire des achats. Il souligne en effet que le commerce de proximité en banlieue est précaire, pauvre ou inexistant. Lui aussi évoque la possibilité d'une crise financière lorsque les propriétaires vieillissants souhaiteront vendre leur maison alors que les acheteurs, essentiellement issus de cohortes moins nombreuses que les *baby-boomers*, ne seront pas au rendez-vous.

Les économistes Marcel Mérette⁸ et Pierre Bélanger⁹ soulignent pour leur part l'importance du pouvoir d'achat des *baby-boomers* qui entreront dans le groupe des aînés. En meilleure santé et disposant de revenus plus élevés, ces nouvelles personnes âgées continueront d'être attirées par la banlieue. Elles sont prêtes à habiter dans un logement plus petit. Dans le futur, lorsque leur santé deviendra précaire, elles seront plus nombreuses à envisager de recevoir des soins à domicile plutôt que de déménager dans une maison de retraite. Les deux économistes annoncent en quelque sorte une révolution grise.

2. Corbello, Francis, « La démographie, toujours la démographie! », présentation à l'occasion des conférences sur les perspectives du marché de l'habitation des 24 novembre 2010 à Montréal et 1^{er} décembre 2010 à Québec. L'étude suppose le maintien des comportements des ménages observés en moyenne depuis 1996 selon l'âge du principal soutien et la concentration du scénario de référence des prévisions démographiques de 2009 de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ).

3. Ieduc, Stéphane, « Les baby-boomers et le logement », bulletin *Habitation Québec*, vol. 5, n° 1, automne 2010.

4. Les présentations numérotées des conférenciers peuvent être consultées sur le site Web de la SHQ à l'adresse : www.habitation.gouv.qc.ca/societe/rendez_vous/2010/index.html.

5. Voir Gill, Daniel, « Évolution démographique et trajectoires résidentielles : enjeux et perspectives », présentation numérisée, Rendez-vous de l'habitation, octobre 2010.

6. Exposé au congrès annuel de l'Association francophone d'études canadiennes. Gill, Daniel, « Modes de vie et modes d'habiter. La banlieue québécoise, un modèle de moins en moins adapté, mais toujours en expansion », dans *Vivre en banlieue. Une comparaison France/Canada*, dirigé par S. Jamin et N. Lemarchand, Centre d'études canadiennes, Université libre de Bruxelles (Belgique), P.I.E. Peter lang s.a., 2008, p. 53-63.

7. Voir Morin, Dominique, « Les banlieusards et les temps qui changent » dans *La banlieue revisitée*, sous la direction de A. Fortin, C. Després et G. Vachon, Éditions Nicola bene, 2002, p. 73-119.

8. Mérette, Marcel, « Loger une population vieillissante », présentation numérisée, Rendez-vous de l'habitation, octobre 2010.

9. Bélanger, Pierre, « La trajectoire résidentielle des BabyBoomers », présentation numérisée, Rendez-vous de l'habitation, octobre 2010.



LA SITUATION FINANCIÈRE DES ÂÎNÉS ET LE LOGEMENT

La propriété représente une part importante du patrimoine des ménages. Elle permet aussi au propriétaire de bénéficier d'un revenu implicite tiré de la valeur nette du logement. Cette notion de revenu implicite réfère au rendement de la propriété utilisée en services de logement fournis au propriétaire-occupant, services qui autrement devraient être achetés. Statistique Canada¹⁰ considère que la contribution de ces services de logement au revenu des ménages à la retraite joue un rôle important dans leur situation financière globale. Au Canada, entre 1969 et 2006, « alors qu'augmentaient les revenus des retraités comparativement à ceux des ménages en âge de travailler, le rendement de la propriété du logement a au moins suivi le rythme. Donc, l'écart entre le revenu des ménages à l'âge de la retraite et celui des ménages en âge de travailler s'est rétréci encore davantage en raison de la propriété du logement »¹¹.

La propriété contribue donc à la sécurité financière des ménages, en particulier à leur sécurité future. À long terme, au moment de la revente, la valeur de la propriété définira la marge de manœuvre du ménage pour se reloger... ou aller en hébergement, ce qui est souvent fort coûteux. Les ménages propriétaires ont d'ailleurs contribué à améliorer la situation financière moyenne des aînés depuis 1981 comme Dany Dutil¹² le soulignait. En 2006, les propriétaires âgés de 65 ans et plus étaient proportionnellement moins nombreux (13 % comparé à 17 % en 1981) à consacrer 30 % ou plus de leur revenu pour se loger alors que chez les locataires aînés, cette proportion passait de 41 % à presque 45 %. Globalement, plus le soutien principal est âgé, plus le ménage est susceptible de consacrer au moins 30 % de son revenu au logement. Cette proportion atteint 59 % chez les ménages dont le soutien est âgé de 85 ans ou plus. Alors que le revenu médian des ménages diminue pour les classes d'âge avancé du principal soutien, le coût médian pour se loger augmente, à l'exception des ménages qui sont propriétaires de leur logement¹³.

On peut se demander ce qu'il adviendrait de la sécurité financière des aînés si la valeur de la propriété chutait brusquement au moment de la revente. Toutefois, pour reprendre les propos de Stéphane Leduc, la mise en vente des maisons des *baby-boomers* se fera surtout lorsqu'ils atteindront 75 ans. Cette période s'étalera sur vingt ans, ce qui donnera le temps aux marchés de s'ajuster. Quelques marchés très homogènes quant au type de ménage, à l'âge du principal soutien et à la catégorie de logements pourraient toutefois connaître des difficultés. C'est le cas des banlieues où la mixité socioéconomique et fonctionnelle est plutôt rare, en particulier les banlieues développées après la Seconde Guerre mondiale. On y compte une forte concentration de maisons individuelles de plain-pied (*bungalows*) occupées par des familles issues des mêmes classes socioéconomiques, ou presque. Nous reviendrons plus loin sur la question de la banlieue.

10. Brown, W.M. et coll., « Revenus des Canadiens à l'âge de la retraite et en âge de travailler : prise en compte de la propriété », Statistique Canada, document de recherche sur l'analyse économique (N° 11F0027M au catalogue - N° 064), juillet 2010.

11. Brown, W.M. et A. Lalancé, « Revenu provenant d'un logement occupé en propriété chez les Canadiens en âge de travailler et à l'âge de la retraite, 1969 à 2006 », Statistique Canada, document de recherche sur l'analyse économique (N° 11F0027M au catalogue - N° 064), décembre 2010.

12. Dutil, Dany, « Les ménages âgés de 65 ans et plus et le logement au Québec : un portrait statistique », bulletin *Habitation Québec*, vol. 3 no 1, automne 2008.

13. On note par ailleurs chez les locataires un coût mensuel médian du logement de 537 \$ pour les ménages avec soutien âgé entre 65 et 74 ans, de 576 \$ chez les 75-84 ans et de 639 \$ chez les 85 ans et plus. Ces résultats obtenus lors du recensement de 2006 illustrent une situation qui pourrait se détériorer si se généralisait, pour les ménages plus âgés, la vie en résidence pour aînés, du moins à la lumière des résultats des récentes enquêtes de la SCHL. Voir le « Rapport sur les résidences pour personnes âgées », Québec, 2010 et le « Rapport sur le marché locatif privé de l'automne 2010 » pour la RMR de Montréal et celle de Québec. Un appartement comportant une chambre à coucher dans une résidence pour personnes âgées coûte en moyenne, sans le service de repas, 1 341 \$ sur l'île de Montréal et 1 417 \$ dans l'ensemble de la RMR de Québec. Ces moyennes sont nettement plus élevées que celles tirées de l'enquête sur le marché locatif privé de 2010 qui sont de 636 \$ pour l'île de Montréal et de 600 \$ pour l'ensemble de la RMR de Québec. Toutefois, cela dépasse le cadre de la question sur la valeur de la propriété dans les finances des ménages de personnes âgées.

L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ÂGÉE DE 65 ANS ET PLUS

Au recensement de 2006, les personnes âgées de 65 ans et plus représentaient 14 % de la population du Québec. Selon le scénario de référence des dernières prévisions démographiques de l'ISQ, les aînés formeront plus du quart de la population en 2031. Leur nombre aura alors plus que doublé : de plus de 1 million, il passera à presque 2,3 millions de personnes. En comparaison, la population plus jeune (de 0 à 64 ans) sera à peu près la même en 2011 et 2031 (voir graphique 1), même si, au cours de ces vingt ans, elle croîtra d'abord pour diminuer ensuite.

Avant d'aborder la question des ménages privés qui est déterminante dans l'analyse du marché du logement puisqu'un ménage habite un logement, tentons de voir qui seront les aînés de demain. La composition de la population âgée

devrait éclairer ce que seront les comportements, surtout en matière d'habitation. Il faut considérer qu'une partie de cette population pourrait souhaiter vivre dans un ménage collectif, par exemple dans un établissement de soins de santé ou un établissement connexe. Selon les résultats du recensement de 2006¹⁴, 2 % de la population totale du Québec vivait en ménage collectif. Environ 80 % de ces personnes vivaient dans un établissement de soins de santé ou un établissement connexe. La population âgée en ménage collectif totalisait 100 000 personnes (70 % de la population vivant en ménage collectif). Leur propension à vivre en ménage collectif augmente avec l'âge : de 3 % de la population totale des 65 à 74 ans, elle passe à près de 12 % chez les 75 à 84 ans, puis à 37 % chez les personnes âgées de 85 ans et plus.

GRAPHIQUE 1

Population du Québec (en milliers de personnes), 2006 et 2031 par grands groupes d'âge selon le scénario de référence 2009 de l'ISQ



Source : Institut de la statistique du Québec

L'IMPORTANCE DES BABY-BOOMERS PARMI LES AÎNÉS DE DEMAIN

En 2011, les *baby-boomers* représentent 31 % de la population totale du Québec. Les premiers d'entre eux atteindront l'âge de 65 ans cette année. Dans vingt ans, la totalité de cette large cohorte fera partie de ce qu'il est convenu d'appeler le groupe des personnes âgées ou des aînés. Dans son livre publié en 1996, *Entre le Boom et l'Écho 2000. Comment mettre à profit la démographie à l'aube du prochain millénaire*, l'économiste canadien David K. Foot décrit l'influence déterminante des *baby-boomers* sur la société et l'économie ainsi que sur les valeurs et les tendances perçues. Selon lui, la force du nombre explique les deux tiers de tout. Le marché du logement n'y échappe pas. Alors que

les premiers *baby-boomers* ont pu profiter de conditions favorables sur le marché du travail et du logement, les plus jeunes n'ont pas eu cette chance. Ces derniers ont un revenu relatif moindre¹⁵ et ont dû s'éloigner davantage du centre urbain pour accéder à la propriété. Ne serait-ce que par leur nombre, la grande cohorte des *baby-boomers* représente un pouvoir d'achat important et en croissance, comme l'a souligné Pierre Bélanger au Rendez-vous de l'habitation. De la même façon qu'ils ont influencé le marché de l'habitation depuis 1970, ils continueront de le faire une fois devenus des personnes âgées.

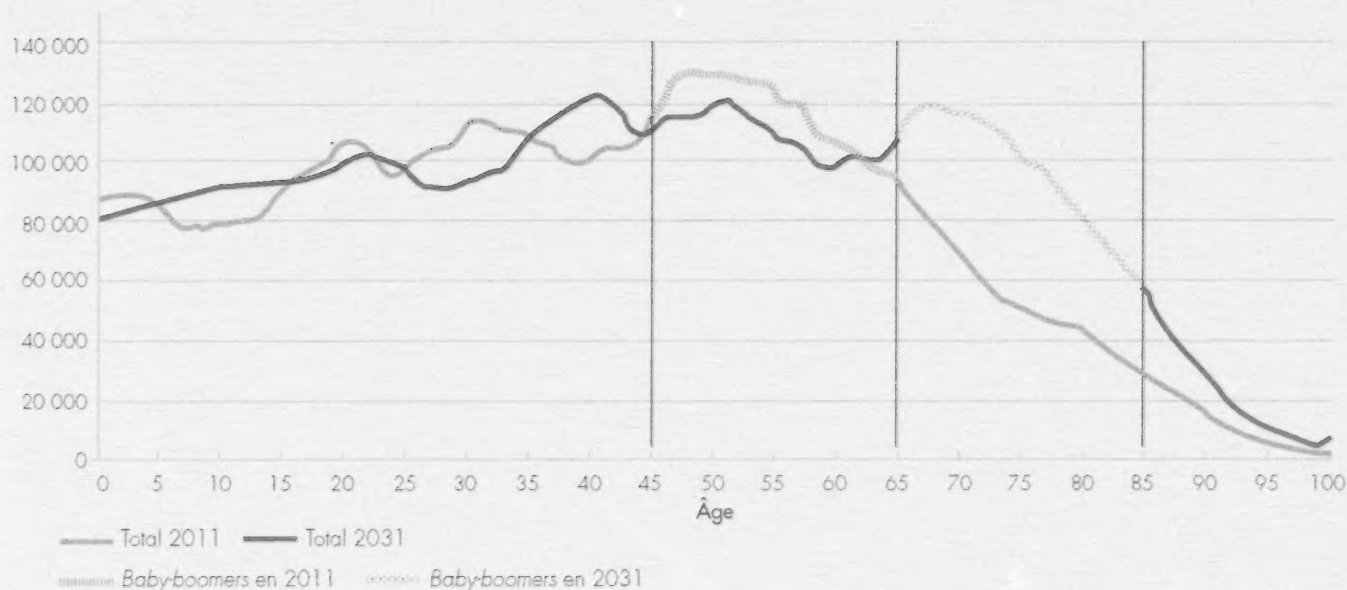
14. Statistique Canada, Tableau normalisé du recensement de 2006 produit pour la SHQ (97-554/XCB2006036) et Système canadien d'information et d'analyse (SYLIA), Direction de la santé publique et d'évaluation de l'anaulière, Ménages collectifs selon le type de logement et Personnes âgées de 65 ans et plus selon le type de ménages [www.agencelanauliere.qc.ca/syria/documentationSYLIA, site consulté le 24 février 2011].

15. Gauthier, H. et coll., « D'une génération à l'autre : évolution des conditions de vie » (2 volumes), Bureau de la statistique du Québec, 1998.



GRAPHIQUE 2

Distribution de la population par âge, en 2011 et en 2031, selon le scénario de référence 2009 de l'ISQ



Source: Institut de la statistique du Québec

Comme on peut le voir sur le graphique 2, l'importance des jeunes aînés croîtra fortement jusqu'en 2031 avec la venue des *baby-boomers*. On peut se demander où se fera sentir cette forte augmentation de la population âgée. En fait, où vivra-t-elle? Si, comme le pensent Andrée Fortin¹⁶ et d'autres,

le milieu de vie souhaité pour vieillir est celui où l'on a vécu dans son enfance, ces aînés de demain qui sont nés en banlieue voudront y demeurer. Mais pourront-ils continuer à vivre dans leur maison?



Bungalow des années 1950

Photo: Xavier Dachez

16. Voir Fortin, A., C. Després et G. Vachon, *La banlieue revisitée*, Éditions Nota Bene, 2003. Toutes trois sont professeurs à l'Université Laval; la première en sociologie, les deux autres en architecture. Elles participent régulièrement à des ateliers et à des conférences, dont les événements du réseau VRM (Villes Régions Monde).

LA DÉFINITION DE BANLIEUE

La banlieue est le territoire urbanisé qui entoure une ville¹⁷. Le terme date du Moyen Âge. Il référait à l'époque au territoire d'une lieue autour d'une ville sur lequel prévalait le ban, c'est-à-dire la proclamation officielle d'un ordre ou d'une interdiction. En France, la littérature récente sur les banlieues porte surtout sur les grands ensembles immobiliers qui, reflets de ségrégations socioethniques, ont connu de fortes tensions durant les cinq à dix dernières années. Le phénomène nord-américain et surtout canadien des banlieues désigne plutôt des quartiers de maisons unifamiliales au sein desquels se sont insérés, surtout à partir des années 1970 et 1980, des immeubles d'appartements locatifs. La définition de banlieue fait actuellement l'objet de travaux de chercheurs canadiens membres du Conseil national de recherche sur le logement.

Les banlieues de l'après-guerre ont vu le jour pour accommoder les jeunes ménages qui allaient donner naissance aux baby-boomers. Ces développements suburbains, à caractère avant tout résidentiel, étaient composés essentiellement de maisons unifamiliales. La publicité des promoteurs de l'époque annonçait d'ailleurs le *bungalow* comme une nouvelle formule permettant d'accéder à la propriété abordable¹⁸. Les banlieues ont poursuivi leur forte croissance jusqu'en 1980 avec l'arrivée des premiers enfants du baby-boom comme chefs de ménage. Après avoir vécu le début de leur vie adulte en ville comme locataires ou même comme propriétaires de maisons plus abordables qu'aujourd'hui¹⁹, ces derniers ont fondé leur famille et ont voulu élever leurs enfants dans un milieu sécuritaire, sain et vert comme celui où ils avaient grandi.

Le découpage géographique de la banlieue n'est pas une mince affaire et il peut varier selon les analyses. Peu importe la délimitation géographique qu'on lui donne, la banlieue est ou a été fortement liée à l'usage de l'automobile. Aussi, pour les personnes qui l'habitent depuis longtemps, la mobilité que procure l'automobile conditionne leur autonomie. Selon Sébastien Lord²⁰, l'expérience résidentielle des aînés qui habitent en banlieue demeure positive malgré le vieillissement, notamment sous l'angle de la mobilité. Dans l'ensemble, ils entendent rester dans leur quartier ou leur municipalité et n'envisagent pas de déménager au centre-ville. Ces résultats concordent avec ceux obtenus par l'équipe de *La banlieue revisitée* lors d'entrevues faites au début des années 2000 : les banlieusards veulent vieillir dans leur milieu.

LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION EN BANLIEUE

Aux fins du présent travail exploratoire, les territoires considérés comme des banlieues ne seront pas finement définis par quartier ou arrondissement comme Andrée Fortin et Dominique Morin l'ont fait pour l'agglomération de Québec dans leur recherche interdisciplinaire *La banlieue revisitée*. Les données des perspectives démographiques établies par l'ISQ en 2009 seront utilisées pour les RMR de Montréal et de Québec²¹. Ces deux RMR regroupent presque 60 % de la population du Québec. Elles seront découpées en centre (territoire équivalent, ou TÉ, d'une municipalité régionale de comté) et en couronnes de banlieue. Dans le cas de la RMR de Montréal, le centre correspond à l'île de Montréal. La couronne proche sera distincte de la couronne éloignée. Elle sera formée des territoires de Laval et de Longueuil. La couronne éloignée couvre le territoire restant de la RMR de Montréal : elle va donc jusqu'à Saint-Jérôme au nord, Lavaltrie à l'est, Verchères, Richelieu et Beauharnois au sud et Saint-Zotique à l'ouest. La couronne de Québec correspond à la RMR de Québec moins le TÉ de Québec. Elle englobe notamment Château-Richer, l'île d'Orléans, Stoneham-et-Tewkesbury, Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier et la Rive-Sud (Lévis, Beaumont, Saint-Henri et Saint-Lambert-de-Lauzon). Le TÉ de Québec comprend, entre autres, les anciennes banlieues comme Sainte-Foy et Charlesbourg ainsi que les municipalités de L'Ancienne-Lorette et de Saint-Augustin-de-Desmaures.

Tableau 1 : Population (en milliers de personnes)
des RMR de Montréal et de Québec, selon le
territoire centre ou de banlieue, 2006

	Centre	Couronne proche	Couronne éloignée
RMR Montréal	1 874	761	1 050
RMR Québec	532	192	—

Notes : Centre de Montréal : île de Montréal
Couronne proche de Montréal : Laval et Longueuil
Couronne éloignée de Montréal : RMR de Montréal moins
le centre et la couronne proche
Centre de Québec : TÉ de Québec
Couronne de Québec : RMR de Québec moins le centre

17. Merlin, P. et F. Choay, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Presses Universitaires de France, 1998. Quadrige, 2009.

18. Fortin, Andrée, « La banlieue en trois temps » dans Fortin et coll., op.cit.

19. Foot évoque l'attrait des quartiers centraux pour les jeunes, surtout à l'époque de la revitalisation urbaine à Toronto et à Montréal. Québec a aussi connu ce phénomène de revitalisation.

20. Lord, Sébastien (Doctorat en philosophie, Aménagement du territoire et développement régional, Université Laval). « Étude longitudinale de la mobilité quotidienne et de ses rapports avec les choix résidentiels : l'expérience d'un groupe d'aînés vieillissant en banlieue pavillonnaire ». Prix du Mérite en études sur l'habitation 2009, SCHL. De même, « Ma maison, mon quartier, mon autonomie », *Le fil des événements*, Université Laval, 26 novembre 2009, p. 8.

21. Échanges avec Frédéric F. Payeur, démographe à l'ISQ. Toute erreur d'analyse n'engage cependant que l'auteur.

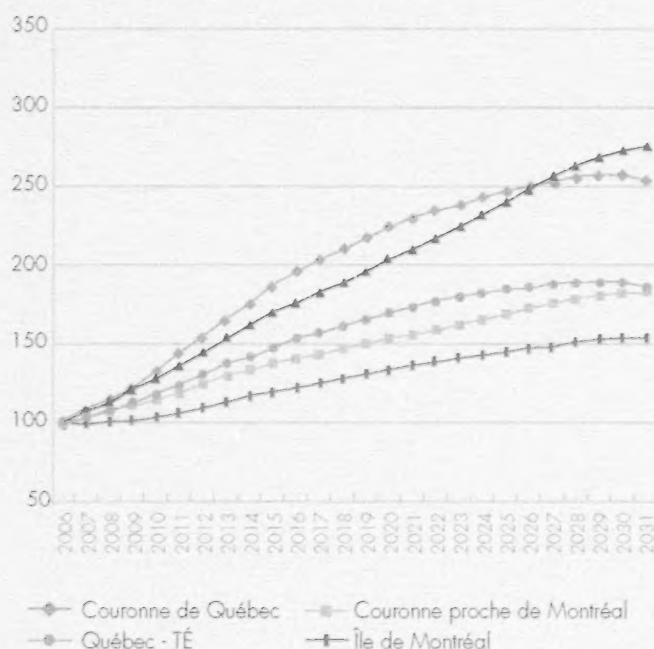
Confondre en un tout l'ensemble des personnes âgées de 65 ans et plus, c'est négliger les particularités propres à chaque âge : forme physique, capacités physiques et cognitives, activités, autonomie... En fait, il y a lieu de distinguer les jeunes aînés, qui sont en grande majorité

autonomes, parfois encore actifs sur le marché du travail, de ceux qui sont plus âgés et ont souvent besoin de soutien pour demeurer à domicile : aide à l'entretien, aux déplacements, etc.

GRAPHIQUE 3

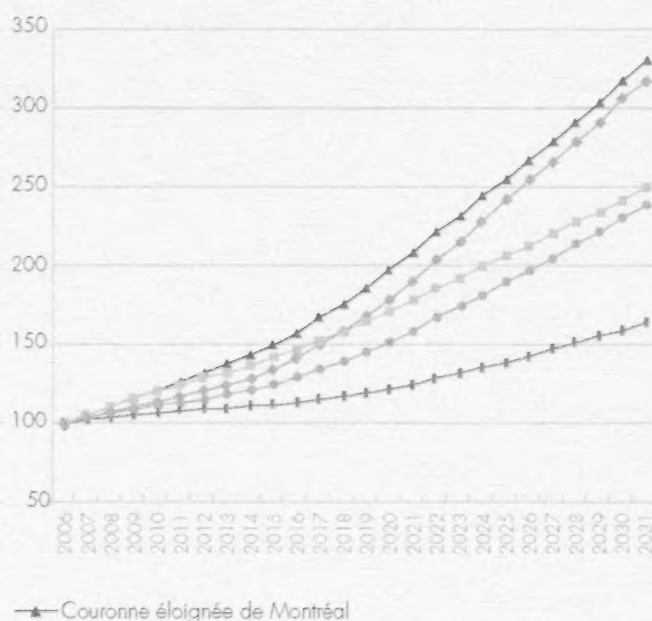


Croissance de la population âgée entre 65 et 74 ans selon quelques territoires, de 2006 à 2031 (Indice 2006=100)



GRAPHIQUE 4

Croissance de la population âgée de 75 ans et plus selon quelques territoires, de 2006 à 2031 (Indice 2006=100)



Source: Institut de la statistique du Québec, compilation SHQ

Les graphiques 3 et 4 présentent l'évolution de la population de chacun des deux groupes d'âge d'aînés définis selon qu'ils ont moins de 75 ans (les jeunes aînés) ou non. L'indice a une valeur de 100 en 2006. Un indice égal à 250 en 2031 correspond à une croissance de 150 % par rapport à 2006 ou à un multiple de 2,5 de la valeur de 2006.

Dans tous les territoires considérés, incluant les centres, la hausse du nombre de personnes âgées se fera sentir entre 2006 et 2031. C'est surtout en banlieue éloignée de Montréal et en banlieue de Québec que la croissance de la population des jeunes aînés (âgés de 65 à 74 ans) sera la plus forte : au-delà de 150 % (ou multipliée par plus de 2,5). Dans la mesure où ces jeunes aînés sont en général autonomes

et mobiles, et qu'ils représentent un pouvoir d'achat alléchant (Bélanger, 2010), les autorités locales ne devraient pas s'inquiéter outre mesure de leur croissance.

Le cas de la population âgée de 75 ans et plus est cependant plus préoccupant. En 25 ans, le nombre de ces personnes se multipliera par plus de trois dans la banlieue de Québec et la couronne lointaine de Montréal. Andrée Fortin en appelle d'ailleurs aux mesures pouvant favoriser la mixité générationnelle pour assurer un milieu de vie adéquat en banlieue²².

22. Fortin, Andrée, « la mixité dans une perspective métropolitaine de développement durable », texte de la conférence donnée aux Entretiens sur l'habitat, 9 décembre 2010.

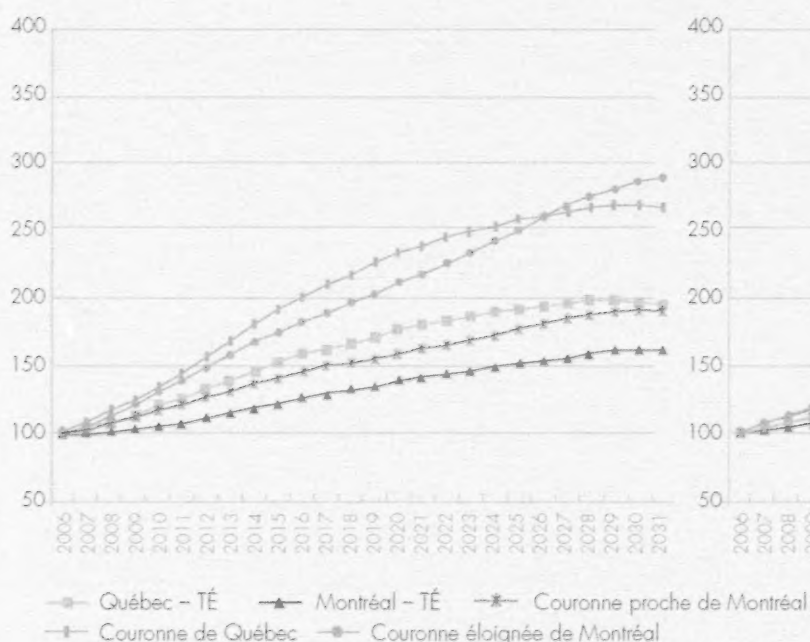
LES MÉNAGES PRIVÉS DONT LE SOUTIEN EST ÂGÉ DE 65 ANS ET PLUS

Même si, comme on l'a vu, le phénomène des aînés vivant dans des ménages collectifs peut être appelé à prendre de l'ampleur avec le vieillissement des *baby-boomers*, l'analyse du marché du logement des personnes âgées demande de considérer spécifiquement les perspectives du nombre de ménages privés selon l'âge du soutien. Les prévisions relatives à ces ménages sont établies sur des hypothèses quant à la probabilité d'être soutien de ménage privé en fonction de l'âge. La tendance retenue pour le scénario de référence est celle des recensements de 1991 à 2006 ajustée pour prendre en compte le vieillissement progressif des générations. Les prévisions du nombre de ménages avec soutien âgé de plus de 65 ans ne donnent cependant pas d'information sur l'âge des autres membres de ces ménages.

GRAPHIQUE 5

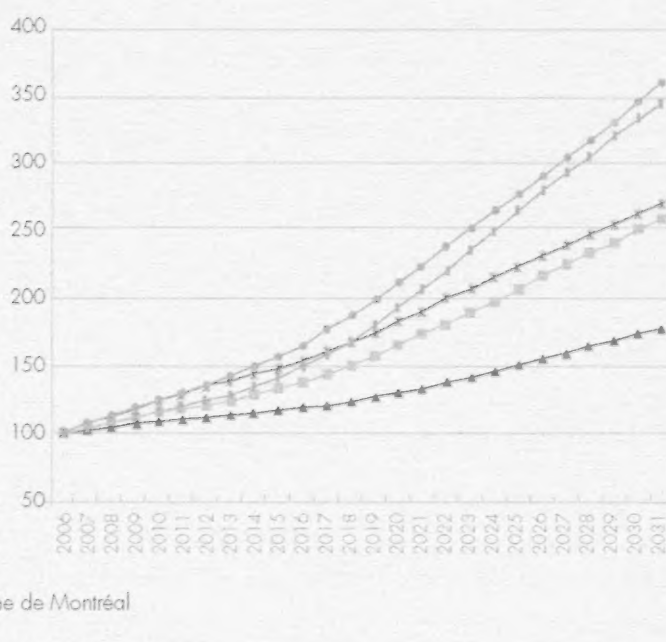


Croissance du nombre de ménages avec principal soutien âgé entre 65 et 74 ans, selon quelques territoires, de 2006 à 2031
(Indice 2006=100)



GRAPHIQUE 6

Croissance du nombre de ménages avec principal soutien âgé de 75 ans et plus, selon quelques territoires, de 2006 à 2031
(Indice 2006=100)



Source : Institut de la statistique du Québec, compilation SHQ

Si les prévisions de l'ISQ s'avèrent exactes, la pression des ménages privés qui ont une personne âgée pour soutien sera plus fortement ressentie en banlieue que dans les régions centres de Montréal et de Québec. Chez les ménages dont les soutiens sont âgés de 65 à 74 ans, la croissance entre 2006 et 2031 demeurera nettement plus marquée dans la couronne éloignée de Montréal et dans la couronne de Québec. Les ménages de Montréal et de sa couronne proche dont le soutien est âgé de 65 à 74 ans connaîtront dans l'ensemble une croissance inférieure à celle des ménages du centre de la RMR de Québec. Quant au nombre de ménages

dont le soutien principal est âgé de 75 ans et plus, il sera multiplié par environ 3,5 en 25 ans dans la couronne de Québec et la couronne éloignée de Montréal. Dans l'ensemble, entre 2006 et 2031, le nombre de ménages dont le soutien est âgé de 65 ans et plus sera multiplié par 1,7 sur l'île de Montréal, par 2,3 dans la couronne proche de Montréal et par 3,2 dans la couronne éloignée de Montréal. Dans la RMR de Québec, leur nombre sera multiplié par 2,2 dans le centre (TÈ) et par 3 dans la couronne.



LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET L'AMÉNAGEMENT DES LOGEMENTS ET TERRITOIRES : UNE PRÉOCCUPATION DEPUIS PLUS DE VINGT ANS

Dans un rapport publié en 1994 par la SCHL²³, COPLAN Consultants constatait que, pour la première fois en 1991, un plus grand nombre de personnes âgées de 65 ans et plus vivaient en banlieue comparativement à celles vivant dans les centres des 25 RMR canadiennes considérées. Entre 1971 et 1991, ces RMR avaient vu doubler leur population d'ainés, tout comme cela s'était produit aux États-Unis une décennie plus tôt. Le phénomène s'explique essentiellement par le vieillissement de la population de jeunes gens venus peupler les banlieues dans les années 1950 et 1960. Déjà les auteurs notaient la forte tendance à demeurer sur place à mesure que ces personnes prennent de l'âge. Ils prévoyaient d'ailleurs une augmentation du nombre de personnes âgées vivant seules en banlieue, possiblement en perte d'autonomie et dans des maisons trop grandes pour elles. Ils concluaient : « Ces changements auront des répercussions considérables sur la planification et le logement. La diversité des quartiers où habitent les personnes âgées laisse supposer qu'il faudra rajuster les initiatives de planification et de réglementation. »

Plus récemment, Anne-Marie Séguin et ses collaborateurs examinaient l'évolution de la localisation des aînés dans huit RMR canadiennes à partir des données des recensements de 1981 à 2006²⁴. Ils concluaient au « rajeunissement » des quartiers plus centraux, au vieillissement des zones de la première couronne et à une faible présence de la population âgée dans les couronnes éloignées. Ces changements observés dans le passé suscitaient chez les auteurs des questions quant à l'avenir de la population des banlieues éloignées des centres qui se sont développées plus tardivement. Leurs interrogations seront reprises à la fin du présent article.

En 1999, en réponse à cette préoccupation aussi ressentie au Québec, la SHQ commandait à la firme SOM inc.²⁵, un sondage « sur l'attitude de la population des banlieues de Montréal et Québec à l'égard du logement supplémentaire en banlieue ». Il s'agissait de vérifier les intentions des personnes résidant en banlieue à propos de leur domicile

pour une période allant jusqu'en 2010. Les trois quarts des propriétaires et un peu plus du tiers des locataires qui vivent en banlieue souhaitaient y demeurer. Le sondage visait aussi à mesurer l'intérêt des répondants pour l'adaptation de maisons individuelles de banlieue, par l'ajout d'un logement supplémentaire superposé, juxtaposé ou attenant, ainsi que pour l'aménagement de centres de soutien et de soins de proximité à même des bâtiments ou équipements de loisir existants. Le concept de ces centres de soutien était très bien reçu. Le logement supplémentaire représentait une idée bien accueillie en général, mais rencontrait une certaine résistance des propriétaires, en particulier pour leur quartier immédiat.

Le « pas dans ma cour » est toujours présent quand il s'agit de proposer des formules de densification pour limiter l'étalement urbain et introduire de la mixité économique ou générationnelle parmi les ménages²⁶. C'est le cas aussi à Québec alors que la Ville s'est fixé des objectifs ambitieux de développement urbain pour faire face à la croissance démographique annoncée jusqu'en 2031 à l'intérieur du périmètre urbain existant. La Ville invite d'ailleurs les promoteurs et architectes à innover pour développer des concepts attrayants de densification qui pourront plaire à la population et réduire la résistance à la densification²⁷.

L'aménagement des logements et des communautés pour aider les personnes âgées à vivre chez elles plus longtemps et leur assurer un milieu de vie sécuritaire continue de préoccuper chercheurs et analystes. Mentionnons ici les travaux et les efforts de diffusion de Carole Després et de Geneviève Vachon²⁸ ainsi que les travaux publiés par la SCHL sur les indicateurs propres au vieillissement de la population à l'intention des collectivités²⁹. En mai 2010, un atelier sur le vieillissement et l'aménagement était donné lors du congrès annuel de l'Association francophone pour le savoir (Acfas) tenu à Montréal.

23. COPLAN Consultants, « Le vieillissement des populations de banlieue au Canada: rythme, tendances et perspectives d'avenir », résumé en français de *The Graying of Canadian Suburbs: Patterns, Pace and Prospects*, de Gerald Hodge avec la collaboration de Laurie MacKay et de John B. Collins, 1994 [CMHC CR File 6585-H003-S]. Les auteurs ont utilisé les divisions de recensement pour définir finement les territoires de banlieue des RMR.

24. Séguin, A.-M., P. Apparcio et P. Négren, « Évolution de la distribution spatiale de la population âgée dans huit métropoles : une ségrégation qui s'amenuise », INRS-Centre Urbanisation Culture et Société, Working paper, n° 2008-10 (www.ucs.inrs.ca/pdf/medit2008_10.pdf).

25. Montégiani, M. et R. Vernet, « Retraités de 2010 : quels sont leurs intentions domiciliaires? » dans *Vivre en Ville*, « Vers des collectivités viables... mieux bâtir nos milieux de vie pour le XXI^e siècle », Septentrion, 2001.

26. Des chercheurs des États-Unis tentent d'ailleurs d'expliquer ce phénomène de résistance. P.G. Lewis et M. Baldassare ont cherché à cerner les caractéristiques de cette méfiance envers la densification du développement urbain par deux enquêtes menées auprès de citoyens représentatifs. Voir « The Complexity of Public Attitudes Toward Compact Development: Survey Evidence From Five States », *Journal of the American Planning Association*, vol. 76, n° 2, printemps 2010, p. 219-237.

27. Voir le site Web de la Ville de Québec, les présentations au Colloque sur l'innovation et la densification du 2 décembre 2010 (www.ville.quebec.qc.ca/colloque).

28. Vachon, G. et C. Després, « Réaménager le territoire des banlieues : propositions urbaines et architecturales » dans *La banlieue revisitée*, sous la direction de Fortin et coll., Éditions Nota bene, 2002.

29. « Le Point en recherche », série socioéconomique 08-014, juillet 2008.

CONCLUSION

Durant les vingt prochaines années, le vieillissement de la population se fera sentir davantage dans les banlieues que dans les centres des RMR de Montréal et de Québec. L'exploration du phénomène de vieillissement en banlieue soulève bien des questions qui méritent qu'on s'y attarde.

En raison de l'offre de logements de très faible densité et de services de proximité très dispersés, les banlieues, en particulier les banlieues éloignées, seront-elles des milieux propices au vieillissement pour les personnes en perte d'autonomie? Est-il souhaitable pour les premiers intéressés, mais aussi profitable et durable, de construire dans ces banlieues des maisons spécialement conçues pour loger les aînés plus âgés, comme des résidences pour personnes âgées? La prestation de services de soutien à domicile, l'adaptation des logements, la densification introduisant une mixité générationnelle et permettant le développement d'une offre de services de proximité dans ces quartiers peuvent-elles pallier les difficultés liées au vieillissement dans un environnement bâti pour de jeunes familles? On le voit, il reste encore des choix à faire pour assurer des conditions et un milieu de vie adéquats et sécuritaires aux aînés de demain, dans la mesure où, bien sûr, ces derniers entendent vieillir dans les banlieues qu'ils occupent actuellement.



Rue de banlieue
avec ses bungalows
développés dans
les années 1960:
un milieu de vie adéquat
pour des aînés en perte
d'autonomie?

Photo de l'auteur



LE MARCHÉ DE L'HABITATION AU QUÉBEC : BILAN DE L'ANNÉE 2010

PAR DANY DUTIL

MISES EN CHANTIER SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Les mises en chantier ont progressé de 1 % au quatrième trimestre de 2010 au Québec, portant le total annuel à 51 364. Près de 8 000 logements de plus que l'an dernier (+18 %) ont été mis en chantier. Un nombre aussi élevé, cela ne s'est produit qu'une seule fois au cours des 22 dernières années. Ailleurs au Canada, les mises en chantier ont atteint 135 565 en 2010, en hausse de 31 % par rapport à 2009, principalement en raison d'un regain dans le secteur de la copropriété dans l'Ouest canadien. Or, contrairement à la situation québécoise, ce niveau de mises en chantier représente le deuxième plus bas depuis 2002.

La construction résidentielle neuve au Québec en 2010 a été soutenue par un ensemble de facteurs : 67 000 emplois ont été créés en 2010, soit près de 30 % du total au Canada³⁰. Ces emplois ont été suffisants pour dépasser le niveau d'avant la récession, ce qui n'est pas le cas ailleurs au Canada. L'immigration internationale est toujours en progression, alors que près de 42 000 nouveaux arrivants ont été accueillis au Québec de janvier à septembre 2010 comparativement à 38 000 pour la période correspondante en 2009. Les trois quarts de ces immigrants anticipent habiter sur l'île

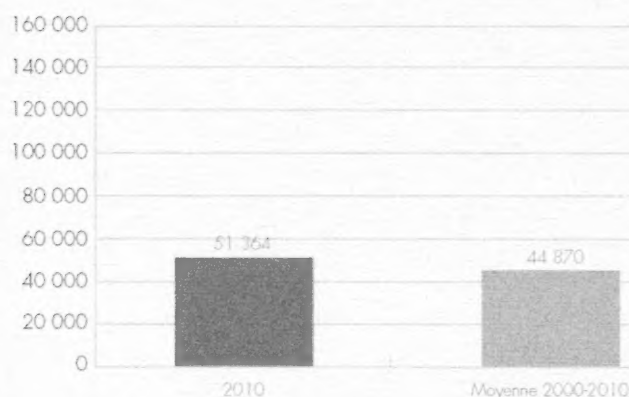
de Montréal³¹. Rappelons par ailleurs que la plupart des immigrants nouvellement arrivés au Québec louent un logement³². Les bas taux d'inoccupation des logements locatifs dans certaines régions ont persisté et ainsi influencé une hausse de l'activité dans ce secteur. Enfin, les taux d'intérêt hypothécaires historiquement bas³³ ont rendu les habitations plus attrayantes, notamment les plus abordables : copropriétés, maisons unifamiliales jumelées ou en rangée.

Les mises en chantier de tous les types de bâtiment ont augmenté au Québec en 2010. Celles qui concernent les logements jumelés et en rangée se sont accrues d'environ 25 %. Le marché visant les copropriétaires a également été très dynamique : près de 13 500 copropriétés ont été commencées en 2010 (+30 %). Il s'agit d'un sommet historique qui correspond à 26 % du total des logements mis en chantier au Québec comparativement à une moyenne de 21 % pour les années 2002 à 2010. Le secteur locatif et celui de la propriété individuelle sont en hausse de 15 % par rapport à 2009. De plus, le nombre de logements neufs vendus a diminué pour la première fois en trois ans, essentiellement les copropriétés et les logements locatifs, reflétant une forte demande.

GRAPHIQUE 7



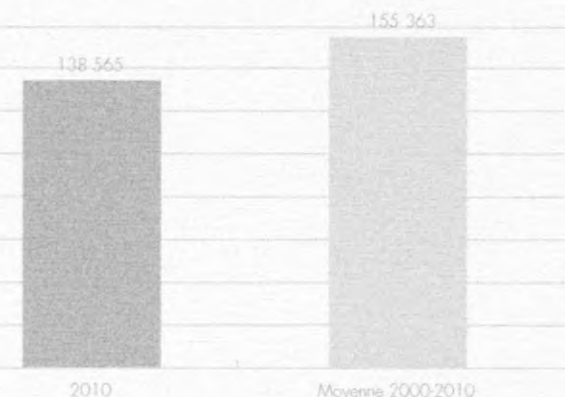
Mises en chantier au Québec



GRAPHIQUE 8



Mises en chantier ailleurs au Canada



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Bulletin mensuel d'information sur le logement*, janvier 2001 à janvier 2011 ; calculs faits par la Société d'habitation du Québec.

30. Ces chiffres ont été calculés à partir du tableau de comparaison interprovinciale sur l'emploi compilé par l'Institut de la statistique du Québec (site Web).

31. Ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles, *Bulletin statistique sur l'immigration permanente au Québec*, 3^e trimestre et 9 premiers mois 2010, décembre 2010.

32. Voir Société d'habitation du Québec, *bulletin Habitation Québec*, vol. 4, n^o 1, automne 2009.

33. À 4,82 % en 2010, le taux moyen des prêts à l'habitation des principaux prêteurs (sur 5 ans) a affiché son plus bas niveau en plus de trente ans.

MISES EN CHANTIER DANS LES CENTRES URBAINS
DU QUÉBEC, PAR RÉGION ADMINISTRATIVE

Les mises en chantier dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus au Québec ont atteint 43 527 en 2010, soit 18 % de plus qu'en 2009. Six mises en chantier sur dix ont été réalisées sur l'île de Montréal et dans ses régions périphériques immédiates (Montréal, Laval, Lanaudière et Laurentides), dont un peu plus de 9 500 dans la seule région de la Montérégie.

D'une année à l'autre, c'est la région administrative de la Côte-Nord (+174 %) qui témoigne de la hausse des mises en chantier la plus considérable. Cela est surtout attribuable au début de la construction de 150 logements locatifs dans l'agglomération de Baie-Comeau en 2010 comparé à seulement 24 l'année précédente. Par contre, le volume des logements mis en chantier dans cette région n'a été que de 263 et son poids dans le total québécois est inférieur à 1 %.

Trois autres régions présentent une croissance variant de 51 % à 60 %, soit le Centre-du-Québec, Chaudière-Appalaches et la Mauricie. Dans la première de ces régions, l'activité résidentielle neuve a été stimulée par la mise en chantier de nombreux logements locatifs dans l'agglomération de Victoriaville, ainsi que par une croissance du côté des propriétés individuelles, à Drummondville notamment. Par ailleurs, tous les marchés visés (propriétaires individuels,

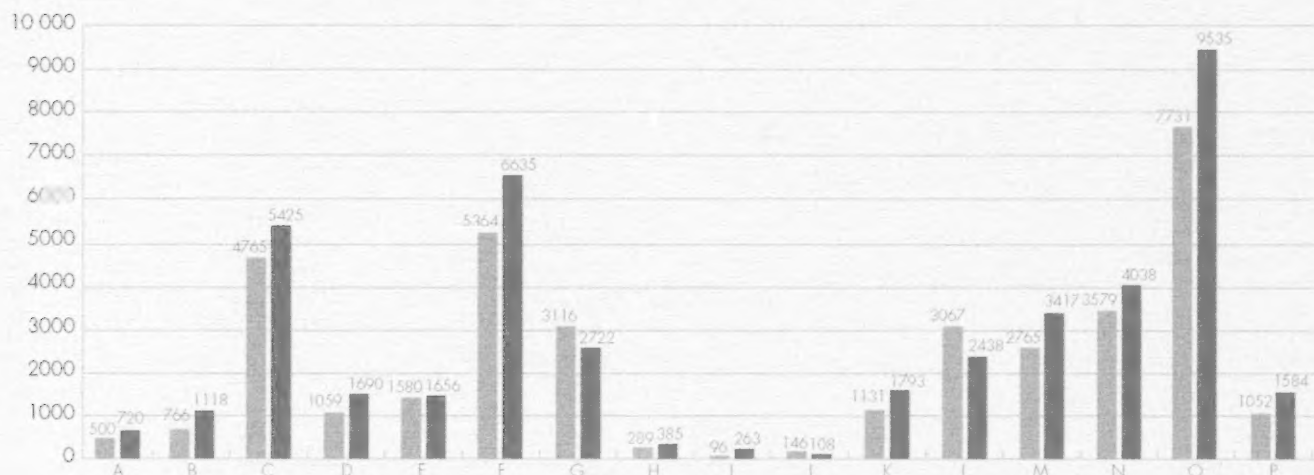
copropriétaires et locataires) de l'agglomération de Lévis ont fortement progressé, de même que le secteur locatif à Saint-Georges, ce qui a engendré une augmentation des mises en chantier en Chaudière-Appalaches. En Mauricie, c'est surtout la vigueur du secteur locatif à Trois-Rivières qui a dynamisé la construction neuve. Encouragés par un faible taux d'inoccupation et une forte demande dans la grande région de Trois-Rivières au cours des dernières années, les constructeurs ont réalisé plusieurs nouveaux logements locatifs. L'intensité de la construction dans ce domaine a commencé à se faire sentir, puisque le taux d'inoccupation des logements locatifs d'initiative privée de trois appartements et plus a augmenté régulièrement à Trois-Rivières, passant d'un creux de 1 % en 2006 à 3,9 % en octobre 2010.

Deux autres régions administratives, le Bas-Saint-Laurent et le Saguenay-Lac-Saint-Jean, affichent un redressement important des mises en chantier en raison d'un secteur locatif dynamique localisé respectivement à Rimouski et à Alma. Au contraire de plusieurs régions du Québec, le marché locatif montréalais a accusé un recul des mises en chantier. La croissance globale observée sur l'île de Montréal est surtout tributaire d'une poussée du côté des logements destinés aux copropriétaires. Ce marché est également responsable en bonne partie de l'accroissement des mises en chantier dans les régions administratives de la Montérégie, de Lanaudière et des Laurentides.

GRAPHIQUE 9



Mises en chantier dans les centres urbains du Québec, par région administrative, 2009 et 2010



■ 2009 ■ 2010

Source: Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Bulletin d'information sur le logement*, janvier 2011; répartition régionale et calculs faits par la Société d'habitation du Québec.



Dans la Capitale-Nationale et en Estrie, les logements mis en chantier ont connu une progression inférieure à la moyenne québécoise. Enfin, l'activité résidentielle neuve a reculé dans trois régions, soit celles de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine, de Laval et de l'Outaouais. Dans ces deux derniers territoires, l'activité résidentielle a diminué dans tous les marchés visés, plus particulièrement dans le secteur locatif à Laval (-43 %) et dans celui des copropriétés en Outaouais (-32 %).

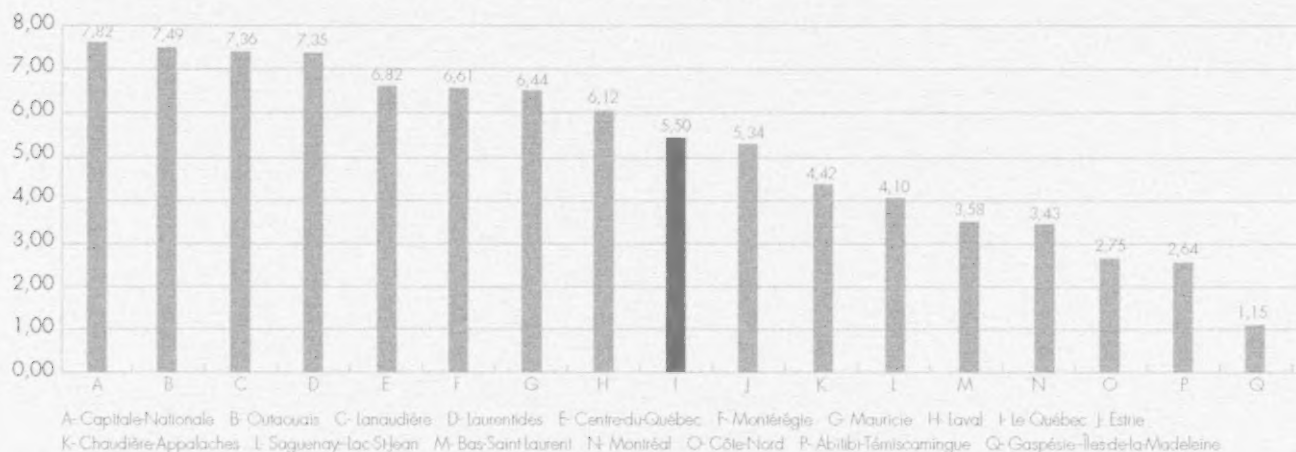
La Capitale-Nationale est la région administrative du Québec qui comptait le plus de mises en chantier par 1 000 habitants en 2010 alors qu'elle se situait au cinquième rang en 2009.

Elle a devancé l'Outaouais qui se classait au premier rang au cours des deux années précédentes. Les régions de Lanaudière et des Laurentides suivent, tandis que le Centre-du-Québec se positionne en cinquième place, gagnant ainsi trois rangs par rapport à l'année 2009. La Montérégie et Montréal, qui comptaient le plus de mises en chantier en 2010, tombent respectivement en sixième et en treizième positions lorsque l'on tient compte du nombre d'habitants (voir ratios au graphique 10). Par ailleurs, Laval qui était la deuxième région ayant le plus de mises en chantier par 1 000 habitants en 2008 et 2009 a glissé au huitième rang en 2010.

GRAPHIQUE 10



Mises en chantier par 1 000 habitants, par région administrative du Québec, 2010



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Bulletin d'information sur le logement*, janvier 2011 ; Institut de la statistique du Québec, population au 1^{er} juillet 2010 (site Web); répartition régionale et calculs faits par la Société d'habitation du Québec.

LIVRAISON DE LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES ET ABORDABLES

Le nombre de constructions neuves livrées en 2010 grâce aux programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec s'est élevé à 1 397. À noter que les logements construits représentent 68 % du total des 2 043 logements livrés durant l'année dans le cadre de ces deux programmes. Les 643 autres logements livrés l'ont été après des travaux de rénovation ou de transformation et de recyclage de bâtiments non résidentiels existants. Le logement communautaire et abordable représente finalement 14 % des 10 200 logements locatifs et coopératifs achevés au Québec en 2010.

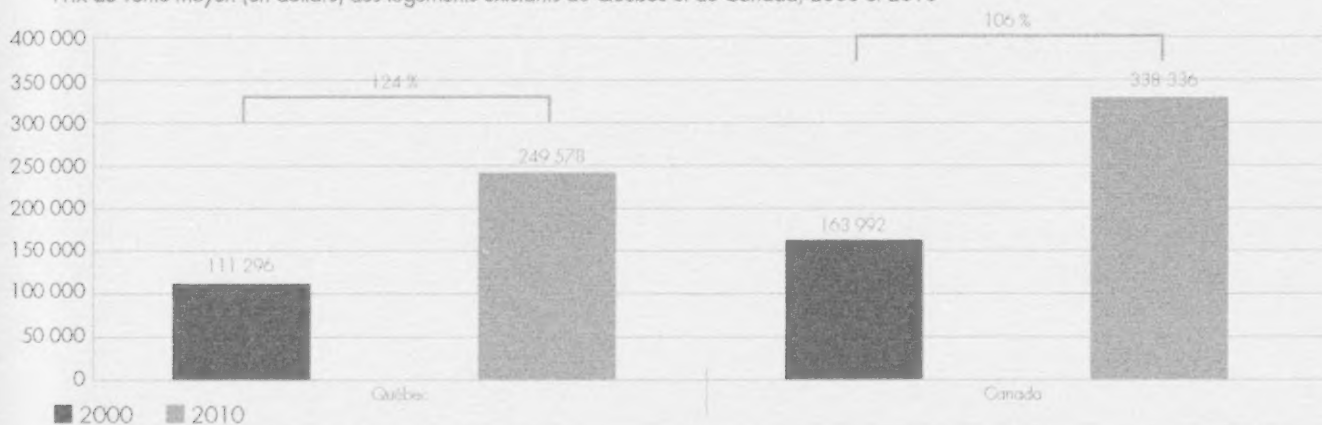
LE MARCHÉ DE LA REVENTE DES LOGEMENTS

Au total, 80 126 logements existants ont été vendus au Québec en 2010. Il s'agit d'une légère hausse comparativement à 2009 (79 111) et du second niveau de vente le plus élevé historiquement. Toutefois, le volume annuel total des ventes reflète mal l'évolution récente du marché. En effet, il y a eu une certaine effervescence pour les logements existants de janvier à avril, mais par la suite, les ventes ont ralenti, tombant sous le niveau de 2009. Ailleurs au Canada, ces ventes ont diminué de 5 %, principalement en raison d'un ralentissement en Colombie-Britannique (-12 %) et en Alberta (-14 %). Du côté ontarien, le marché est demeuré stable. Le prix de vente s'est établi en moyenne à 249 578 \$ en 2010 au Québec, soit une hausse annuelle de 8,4 % comparativement à l'année précédente. Pour la troisième année consécutive, la croissance annuelle du prix de vente des logements existants au Québec est supérieure à la moyenne canadienne (6,8 %). Le prix de vente au Québec a plus que doublé en dix ans puisqu'il était de 111 296 \$ en 2000. Malgré cela, le prix de vente moyen au Québec demeure nettement inférieur à celui du Canada où il a atteint 338 336 \$. Il s'est élevé à 505 095 \$ en Colombie-Britannique et à 341 034 \$ en Ontario.

GRAPHIQUE 11



Prix de vente moyen (en dollars) des logements existants au Québec et au Canada, 2000 et 2010



Source : Conference Board of Canada, Relevé des statistiques SIA; calculs faits par la Société d'habitation du Québec.

Considérant l'augmentation importante du prix des logements existants au cours de la dernière décennie, on peut se demander dans quelle mesure l'achat d'une propriété est devenu plus accessible et comment cette situation se compare avec celle qui existe ailleurs au Canada. En tenant compte de la rémunération³⁴ et des taux d'intérêt hypothécaires³⁵ en vigueur en 2000 et en 2010, on peut conclure que la propriété est moins abordable qu'il y a dix ans au Québec, mais qu'elle reste plus accessible qu'ailleurs au Canada. En utilisant le prix de vente moyen des logements existants en 2000 et en supposant une mise de fonds de 10 % et une hypothèque amortie sur 25 ans, un acheteur québécois qui gagnait l'équivalent de la rémunération hebdomadaire moyenne devait consacrer 30 % de son revenu à l'achat d'une propriété. En partant des mêmes hypothèses, tout en considérant les caractéristiques de 2010, ce taux d'effort a grimpé à 39 % dix ans plus tard. Globalement donc, la hausse marquée du prix des logements existants au Québec

n'aura été compensée que partiellement par la baisse des taux hypothécaires et la croissance des revenus. Pour ce qui est de l'ensemble du Canada, l'acheteur d'une propriété devait consentir un taux d'effort de 41 % en 2000, lequel est passé à 47 % en 2010. En dix ans, l'effort relatif à l'achat d'une propriété demeure moindre au Québec, mais l'écart avec les autres Canadiens s'est amoindri.

LE TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS
ET LES LOYERS DANS LES AGGLOMÉRATIONS DE
10 000 À 99 999 HABITANTS

En 2010, le Québec comptait 37 agglomérations de 10 000 à 99 999 habitants³⁶. L'univers du parc locatif de l'ensemble de ces agglomérations représente près de 81 700 logements correspondant à 12 % du total québécois³⁷.

34. Rémunération hebdomadaire moyenne au Québec et au Canada, Statistique Canada, CANSIM.

35. Taux moyen des prêts hypothécaires à l'habitation (sur 5 ans) pratiqués par les principaux prêteurs, Banque du Canada.

36. En considérant la partie québécoise de l'agglomération de Hawkesbury.

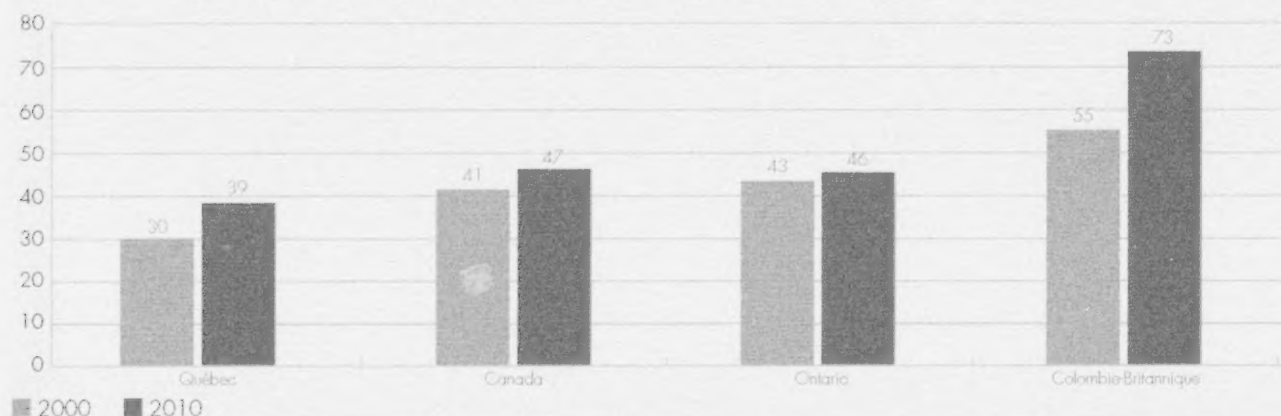
37. Le parc locatif total estimé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour le Québec s'élevait à 680 639. « L'Enquête sur le logement locatif » réalisée par cet organisme ne considère pas certains types de logements, parmi lesquels les logements locatifs existants dans les agglomérations de moins de 10 000 habitants, les logements loués dans des maisons individuelles et jumelées, des duplex et des triplex dont le propriétaire habite un logement, les logements sociaux et communautaires, les coopératives d'habitation et les résidences pour aînés.



GRAPHIQUE 12



Taux d'effort (en %) à l'achat d'une propriété (logement existant), au Québec, au Canada, en Ontario et en Colombie-Britannique, 2000 et 2010



Source : Conference Board of Canada, Relevé des statistiques SIA; Statistique Canada, CANSIM; Banque du Canada; calculs faits par la Société d'habitation du Québec.

Alors que pour l'ensemble du Québec, le taux d'inoccupation est demeuré sous la barre des 3 % en 2010, reflétant la forte demande pour les logements locatifs dans certaines régions métropolitaines de recensement³⁸, celui des agglomérations urbaines se situait à 3,6 % et à 3,2 % un an plus tôt. Le marché locatif dans ces territoires est grandement influencé par ce qui se passe dans les régions plus densément peuplées. Ainsi, le parc de logements locatifs des agglomérations de Drummondville, Granby, Saint-Hyacinthe, Saint-Jean-sur-Richelieu et Shawinigan comprend plus de 40 % des logements locatifs situés dans les 37 agglomérations urbaines. Or, en raison à la fois d'une offre accrue de logements locatifs au cours des dernières années et d'une demande moins forte, le marché locatif s'est détendu

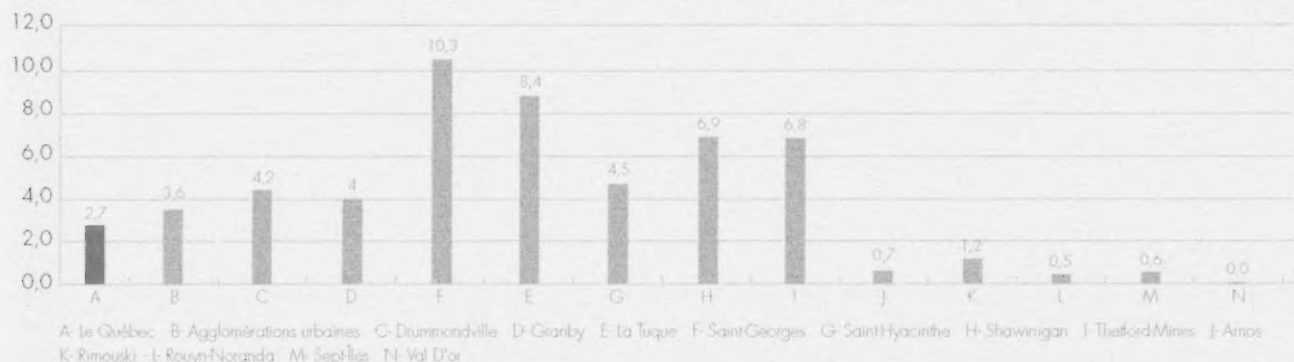
dans ces agglomérations. Le taux d'inoccupation était d'ailleurs égal ou supérieur à 4 % dans quatre de ces cinq régions. La Tuque est l'agglomération urbaine ayant le taux d'inoccupation le plus haut (10,3 %) et il en est ainsi depuis au moins une dizaine d'années. Elle est suivie de Saint-Georges (8,4 %), Shawinigan, Thetford Mines et Dolbeau-Mistassini, dont le taux avoisine 7 %.

Dans d'autres agglomérations, le choix des logements à louer est plutôt limité et cette situation perdure depuis quelques années. Par exemple, à Amos, Rimouski, Rouyn-Noranda, Sept-Îles et Val-d'Or, le taux d'inoccupation fluctue aux alentours de 0 % et 1 % depuis trois ans, quatre ans, parfois plus. Ces régions se caractérisent souvent par une économie locale dynamique.

GRAPHIQUE 13



Taux d'inoccupation (en %) des logements locatifs de trois appartements et plus, au Québec et dans certaines agglomérations urbaines, octobre 2010



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, «Rapport sur le marché locatif, faits saillants – Québec», octobre 2010; calculs faits par la Société d'habitation du Québec.

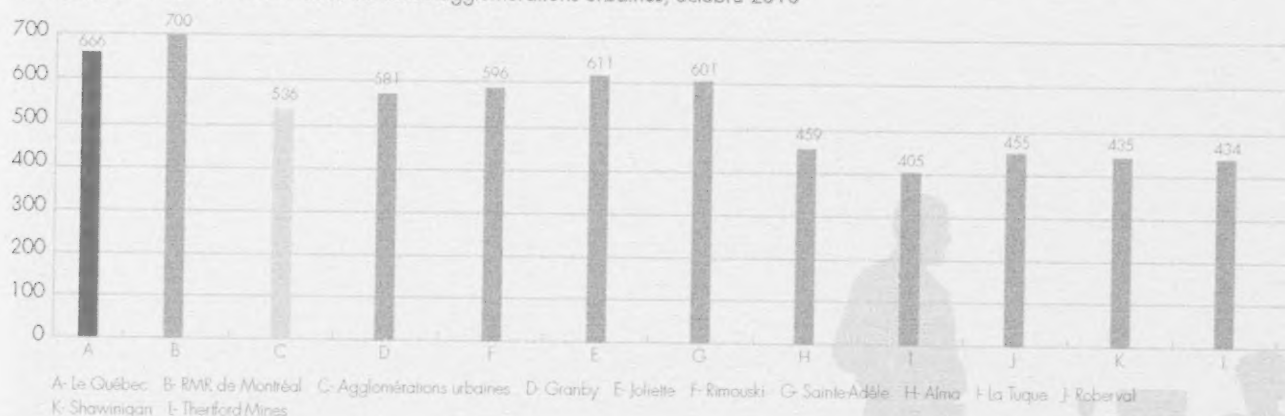
38. Les régions métropolitaines de recensement de Gatineau, Montréal, Québec et Saguenay avaient des taux d'inoccupation inférieurs à 3 % en 2010.

Parmi les agglomérations urbaines, c'est à Rimouski que l'on trouve les loyers les plus élevés. Les ménages devaient déboursier en moyenne 611 \$ par mois pour louer un appartement de deux chambres à coucher en 2010. C'est tout de même de 80 \$ à 100 \$ de moins que dans les régions métropolitaines de recensement de Gatineau, Montréal et Québec. Les autres agglomérations urbaines ayant les loyers les plus élevés sont situées dans les régions administratives limitrophes à l'île de Montréal (Lanaudière, Laurentides ou Montérégie). Par exemple, le loyer mensuel varie d'environ 580 \$ à 600 \$ à Joliette, Prévost, Sainte-Adèle, Saint-Lin-Laurentides, Granby et Saint-Jean-sur-Richelieu. Les loyers les plus abordables se trouvent dans les endroits où les taux d'inoccupation sont régulièrement parmi les plus hauts : La Tuque (405 \$ par mois), Thetford Mines (434 \$) et Shawinigan (439 \$). C'est dans la région administrative du Saguenay-Lac-Saint-Jean que se situent les autres centres urbains³⁹ dont les loyers sont les moins élevés, soit aux alentours de 460 \$ par mois.

GRAPHIQUE 14



Loyer mensuel moyen des logements locatifs (en dollars) de deux chambres à coucher, au Québec, dans la région métropolitaine de recensement de Montréal et dans certaines agglomérations urbaines, octobre 2010



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, « Rapport sur le marché locatif, faits saillants – Québec », octobre 2010; calculs faits par la Société d'habitation du Québec.

HABITATION QUÉBEC

Habitation Québec est un bulletin trimestriel produit par la Société d'habitation du Québec (SHQ). La reproduction d'extraits est autorisée sans autre permission de la SHQ, à condition d'en mentionner la source. Cette publication a été réalisée sous la responsabilité de la Direction de la planification, de la recherche et du développement et de la Direction des communications de la SHQ.

Pour obtenir des exemplaires supplémentaires de ce bulletin ou pour toute demande de renseignements, veuillez composer le numéro sans frais 1 800 463-4315.

Vous pouvez également télécharger ce document en format PDF à partir du site Web de la SHQ à l'adresse : www.habitation.gouv.qc.ca.

Vos commentaires sont toujours bienvenus.

Faites-les parvenir à l'adresse :
info@redaction@shq.gouv.qc.ca.

Photographie : Xavier Dachez, Odile Légaré

ISSN : 1492-6881 (version imprimée)

ISSN : 1492-689X (PDF)

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2011

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives Canada, 2011

© Gouvernement du Québec, 2011

Société
d'habitation

Québec



Imprimé sur du papier 100% recyclé



39. Il s'agit d'Alma, de Dolbeau-Mistassini, de Roberval et de Saint-Félicien.